

TRIBUNALE DI GELA
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Stima beni immobili

1. PREMESSA

Per incarico conferitomi dal GIUDICE dell'esecuzione, Dott.ssa PATRIZIA CASTELLANO del Tribunale di Gela, Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, in data 12 febbraio 2020, riguardante la procedura esecutiva immobiliare numero 7/2019 R.G. ES, promossa da [REDACTED] nei confronti del signore [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] quale proprietario dei beni in seguito riportati. Lo scrivente Dott. Lo Nigro Piero Salvatore, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Caltanissetta al n° 199, ha svolto l'incarico ricevuto, consistente nella redazione della presente perizia, il tutto dopo aver prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti; verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- b) *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- c) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*

- d) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione e redazione;
- e) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- f) indichi la destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- g) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;
- h) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- i) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- j) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del

fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

k) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

l) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

m) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

n) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di abitazione di lusso;

o) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o nel caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

p) Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento.

t) Invita, inoltre, l'esperto a redigere la relazione di stima a norma dell'articolo 173 bis disp. att. c.p.c. e ad adempiere puntualmente e tempestivamente ai compiti ivi indicati.

2 OPERAZIONI PERITALI IMMOBILI VIA STRAZZERI 46

Lo scrivente, avvisava direttamente il signor [REDACTED] attraverso telegrammi, che mi sarei recato presso i luoghi dell'accertamento, per svolgere le operazioni peritali. Procedevo ad una ricognizione degli immobili di proprietà del signor [REDACTED], assistito gentilmente dalla sorella dello stesso, atteso che il signor [REDACTED] si trovava fuori sede per ragioni di lavoro, ubicato al piano terzo e quarto, in Gela nella odierna via Strazzeri 46, (ex via Ravenna) particella 952, del foglio di mappa 187, subalterno 7, abitazione.

Per detto immobile risultano depositate planimetrie presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, le stesse si allegano in originale, tuttavia per come vedremo in seguito, risultano diverse dallo stato di fatto attuale, i cui rilievi costituiscono parte integrante della presente.

In ordine alla consistenza dei beni di che trattasi, le superfici sono state ottenute, tenuto conto delle tramezzature interne e delle tamponature esterne, comprese della superficie relativa alla scala di piano ed alle relative pertinenze, con scala di accesso comune, per le unità dell'immobile in questione.

La struttura dell'edificio è di tipo intelaiata con travi e pilastri in cemento armato e struttura in latero-cemento.

L'immobile oggetto di causa si trova in scarso stato di conservazione; le pareti risultano trattati con materiali di discreta fattura. Lo stesso si compone al piano terzo di un ampio soggiorno, da una camera cottura-cucina, camera da letto, bagno, mentre al quarto piano da un ampio soggiorno, da una camera per cucina, bagno e da una piccola terrazza, per come rappresentato in planimetria redatta dallo scrivente.

Il prospetto esterno del piano non risulta caratterizzato da intonaco per esterni, cemento grezzo e conci di tufo.

Il portone di ingresso risulta in legno, di antica fattura, come pure gli infissi esterni, con chiusura con tapparelle in materiale plastico al terzo assenti al quarto.

La zona in cui è inserito il fabbricato oggetto della presente, si trova in una posizione centrale dell'abitato del Comune di Gela.

Piero Lo Nigro Agronomo

Vico Don Marco n. 20, 93012 Gela - tel. fax 0933.907314- 335 1795714 e-mail: pierolonigro@libero.it

locale a piano terzo mq 70

locale a piano quarto mq 70

In ordine alla consistenza dei beni di che trattasi, premesso che: l'altezza è di mt 3.00 riportata anche planimetricamente ;

le superfici in seguito si riportano:




locale a piano terzo mq 70

locale a piano quarto mq 70

3. DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI IMMOBILE VIA STRAZZERI

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita, vedasi planimetria e visure allegata, con riferimento al Comune di GELA (CI), risulta quanto segue.

In catasto fabbricati: Foglio n° 187; Particella n° 952 sub 7; per ciò che riguarda la Categoria, risulta A- 4 catastalmente, classe 3

piano Terzo e quarto Intestazione  nato a  il 
proprietà 1000/1000 per come espressamente riportato in sede di atto alla pagina 8.

4. TITOLI DI PROPRIETA'

Sulla scorta della documentazione acquisita, risulta che il bene di cui trattasi, è pervenuto al debitore come in appresso: Atto di vendita del 25-07-2006 repertorio 97747 raccolta 23861 Notaio Cancilleri in Gela, registrato il 1-8-2006 al numero 1910.

5. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI PER L'ULTIMO VENTENNIO

Sulla scorta della documentazione in esame, sussiste continuità delle trascrizioni.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI RICONTRABILI DALLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA DALLA CONSERVATORIA

Dall'elenco sintetico delle formalità risulta che per il periodo richiesto quanto riportato nelle allegate relative certificazioni numero 13929 del 08-09-2020, che si allegano sempre in originale

7. DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici del Comune di Gela, nonché la relativa certificazione catastale, attribuiscono allo stesso immobile una destinazione per uso abitativo.

8.REGOLARITA' AMMINISTRATIVA FABBRICATO

In ordine alla regolarità amministrativa dell'immobile oggetto di stima, lo stesso non risulta conforme : l'immobile è stato realizzato edificato senza alcuna autorizzazione edilizia . Dalla documentazione agli atti estratti anche presso il Comune di Gela , risulta essere stato realizzato nel 1974 in assenza di concessione, Risulta essere stata presentata istanza in data 05-12-1986 protocollo numero 86657. Risulta tuttavia che nonostante l'attestato dei versamenti oblativi autodeterminati che si allega risulta essere stata notificata in data 03 Agosto 2016 con protocollo numero 99235 pratica 5470, comunicazione di improcedibilità, con conseguenti effetti giuridici . Tutta la documentazione citata risulta allegata alla presente .

9.RISPONDENZA ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Gli elaborati planimetrici catastali, non risultano congruenti allo stato dei luoghi riscontrato.

10.DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta libero da terzi, è utilizzato dalla famiglia

11.ONERI CONDOMINIALI

Il beni descritti, non risultano muniti di regolamento condominiale.

12.CONFINI DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione catastale acquisita, e dalla consultazione di altri atti, l'immobile in oggetto, a Nord, a sud ed ovest, confina con altre proprietà come da atto allegato ,mentre ad est con strada pubblica

13.ASSOGGETTAMENTO IVA ALLA VENDITA

In base alle verifiche svolte quanto in esame non risulta soggetto ad I.V.A.

14.VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Essendo l'immobile in questione adibito ad abitazione, è stato stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

Essendo l'aspetto economico quello del valore di mercato, nel giudizio di stima sarà compreso, oltre che il valore della costruzione, anche il valore dell'area su

cui essa insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti idrici, termici, ecc.).

a) Stima per confronto diretto o comparativa

Per quanto sopra si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento anche ai prezzi di compravendite, riscontrabili, unitamente a notizie di mercato per immobili aventi analoghe caratteristiche. Si è proceduto, con il metodo della comparazione .

I valori accertati sono stati riferiti all'unità di consistenza, quale il metro quadrato e per specifica tipologia.

Nella costruzione dei dati sono stati esclusi tutti i valori eccezionali, per fare in modo che le serie fossero la reale espressione del mercato ordinario.

Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili, di cui si è a conoscenza, ed in base al procedimento sopra descritto, considerando l'immobile nella sua differente articolazione, si avrà il seguente valore.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Fabbricati posti a piano terzo e quarto

Come già scritto in precedenza, si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento ai prezzi medi recenti, per immobili aventi analoghe caratteristiche.

Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili nella zona e di cui si è a conoscenza, ed in base al procedimento sopra descritto, ed alle notizie assunte, considerando l'immobile nel suo complesso, si è ricavato il seguente valore:

€.300,00 al metro quadrato di superficie edificata Considerando che:

- La superficie occupata dal bene è di mq 140;

€/mq 300 x mq 140 = valore totale piano 3 e 4 via Strazzeri **€ 42.000,00.**

I dati riportati nel pignoramento non corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione prodotta, il tutto si evince dalla certificazione aggiornata, che si allega, atteso che è mutata la via oggi Vittorio Strazzeri 46, (ex via Ravenna) nonché i sub oggi particella 952, del foglio di mappa 187, subalterno 7, abitazione e non più sub 5 e sub 6.

FORMAZIONE LOTTO

LOTTO NUMERO 1 € 42.000,00

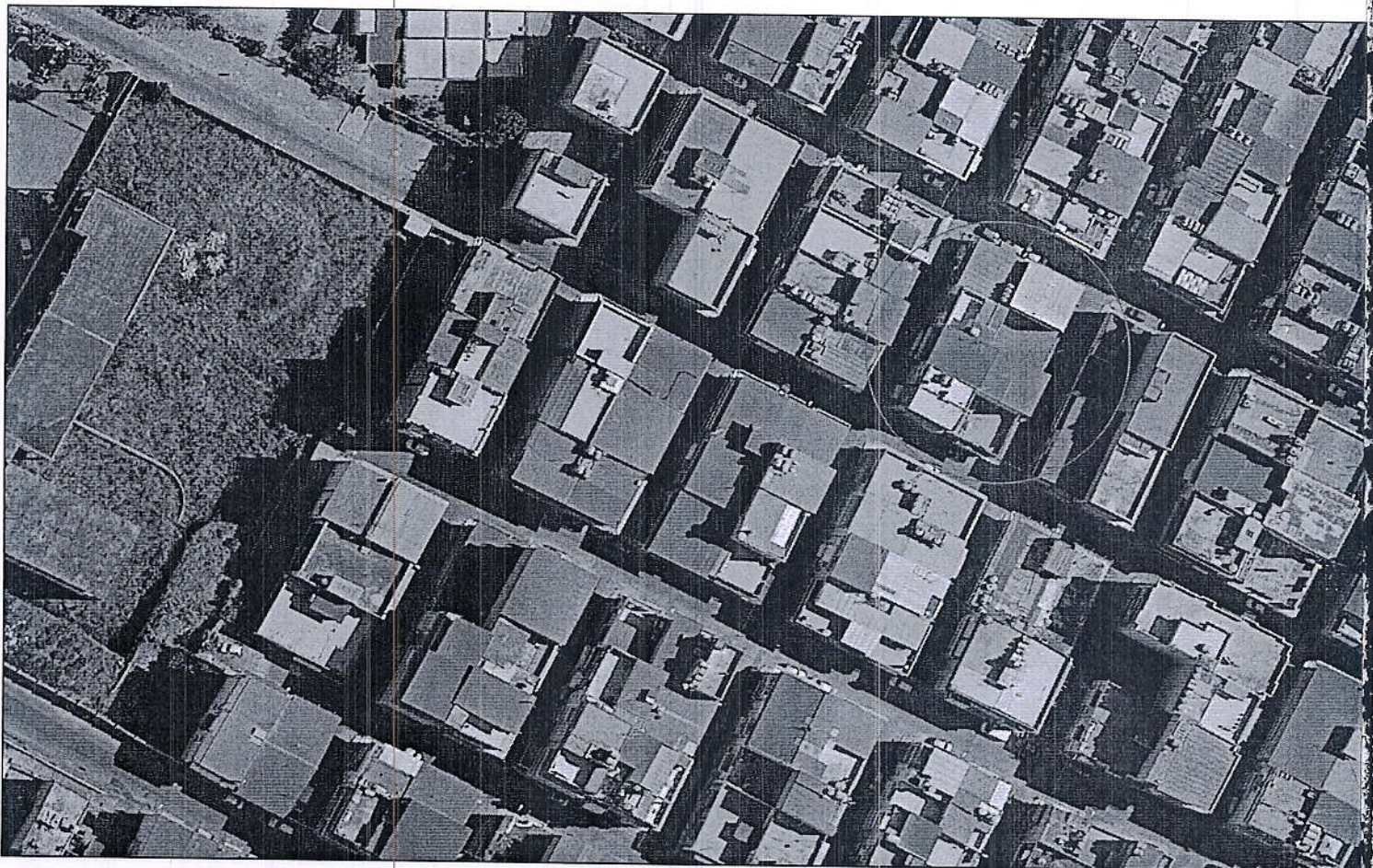
Immobile ubicato al piano terzo e quarto, in Gela nella via Strazzeri n° 46,
particella 952, del foglio di mappa 187, subalterno 7.

€ 42.000,00 .



Dott. Agr. Piero Lo Nigro

[Handwritten signature of Piero Lo Nigro]



TAV.

1

Proceduta 7

Foglio 187 - Part.IIa 952 - sub 7

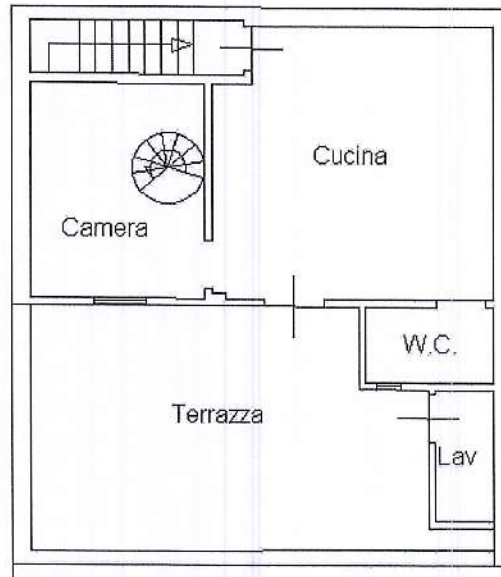
Dott. Agr. Piero Io Nigro

ANTE



via Strazzeri

Planimetria terzo piano - scala 1:100



via Strazzeri

Planimetria quarto piano - scala 1:100

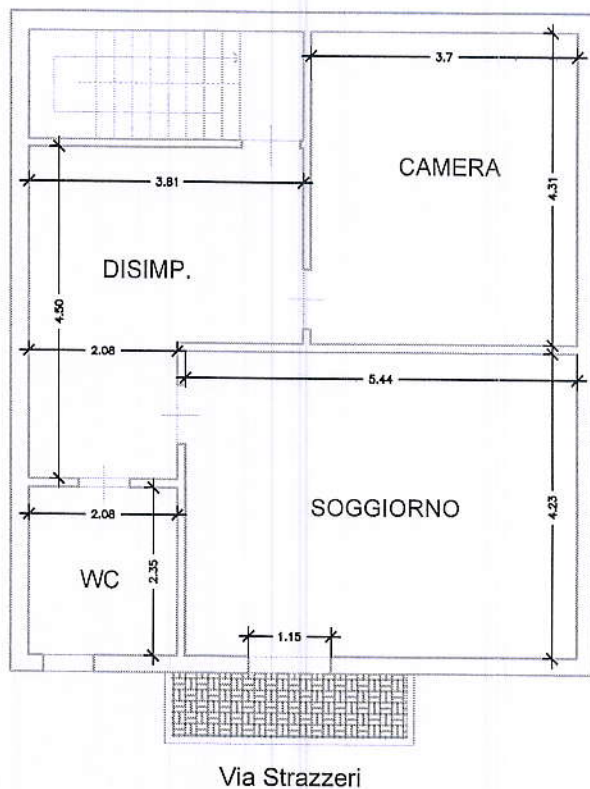
TAV.
2

Proceduta 7

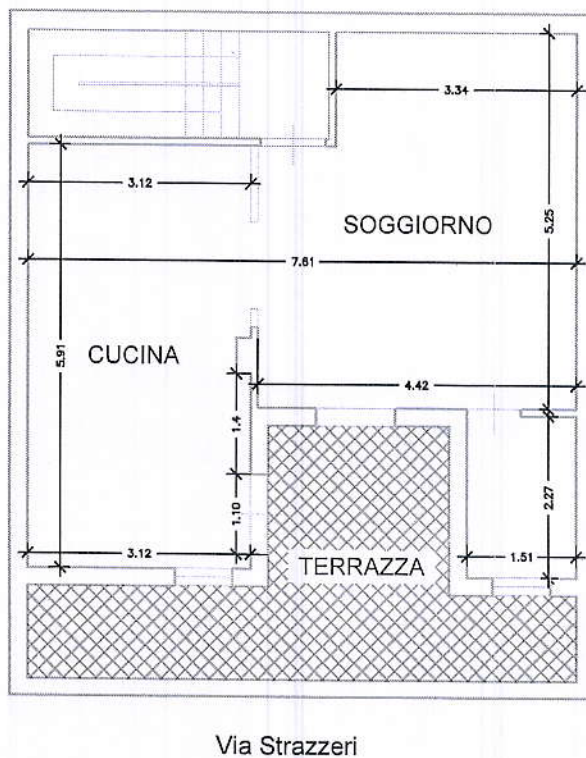
Foglio 187 - Part.IIa 952 - sub 7

Dott. Agr. Piero lo Nigro

POST



Planimetria terzo piano - scala 1:100



Planimetria quarto piano - scala 1:100

TAV.
3

Proceduta 7

Foglio 187 - Part.IIa 952 - sub 7

Dott. Agr. Piero lo Nigro



FOTO 1- ingresso



FOTO 2 - ingresso

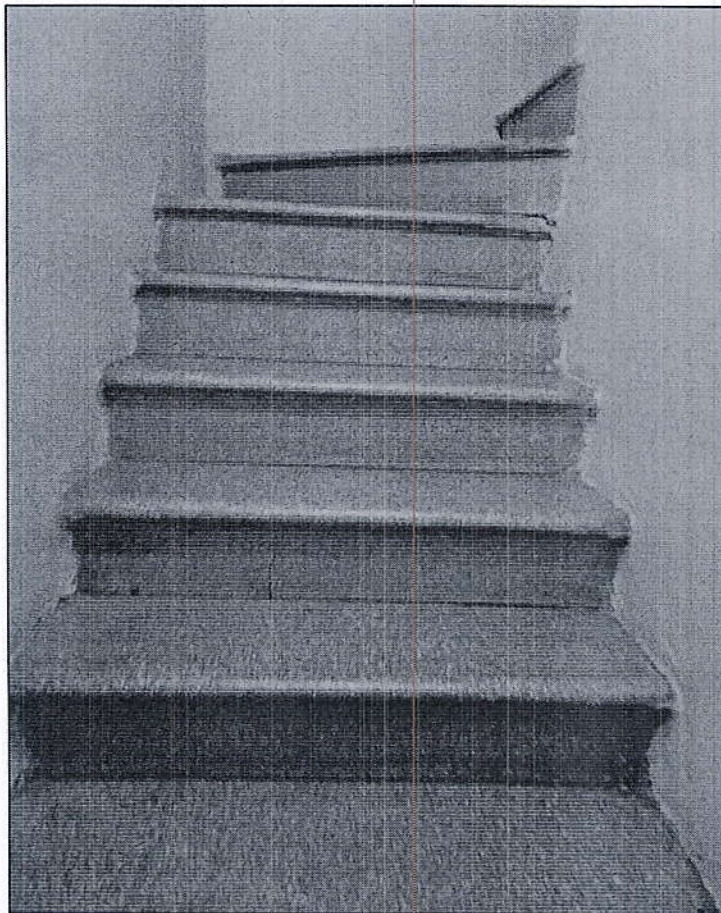


FOTO 3

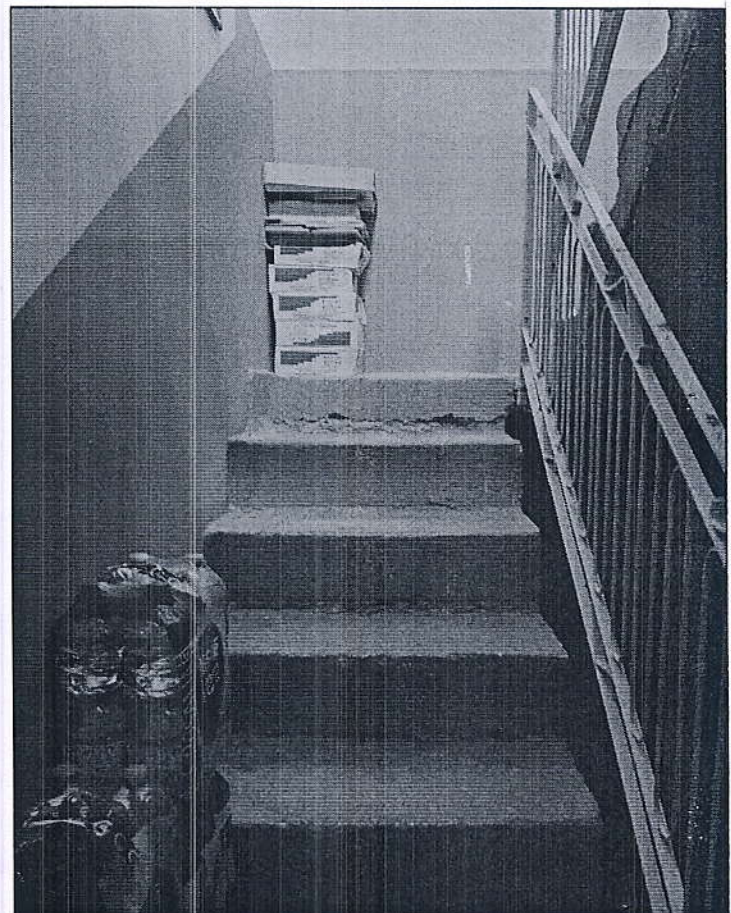


FOTO 4

TAV.
4

Proceduta 7

Foglio 187 - Part.IIa 952 - sub 7

Dott. Agr. Piero Io Nigro



FOTO 5 - soggiorno - TERZO PIANO

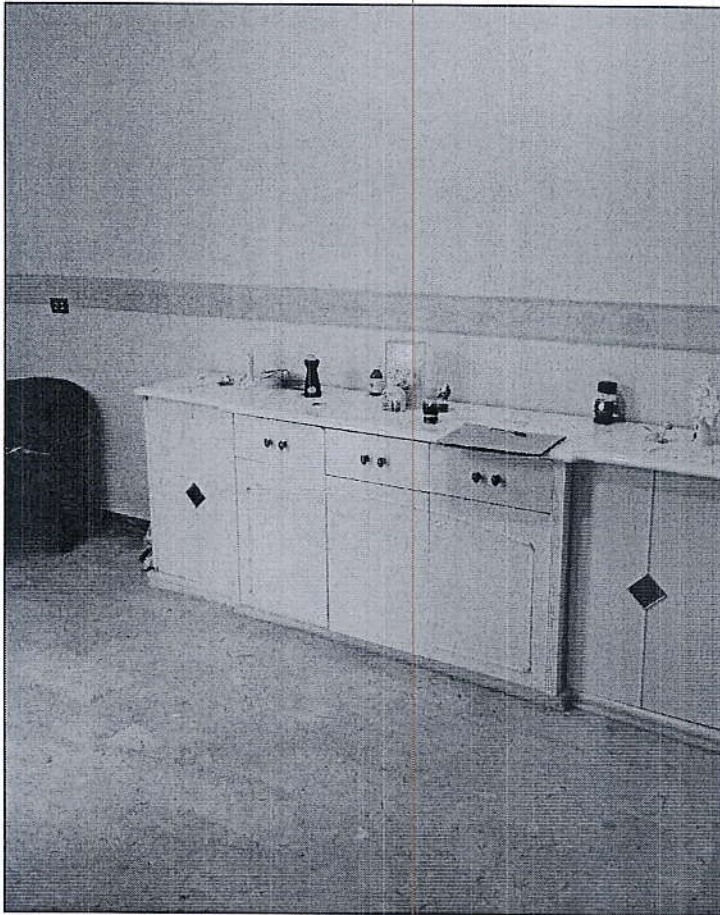


FOTO 6 - disimpegno - TERZO PIANO



FOTO 7 - camera - TERZO PIANO

TAV. 5	Proceduta 7	Foglio 187 - Part.IIa 952 - sub 7	Dott. Agr. Piero lo Nigro
-----------	-------------	-----------------------------------	---------------------------

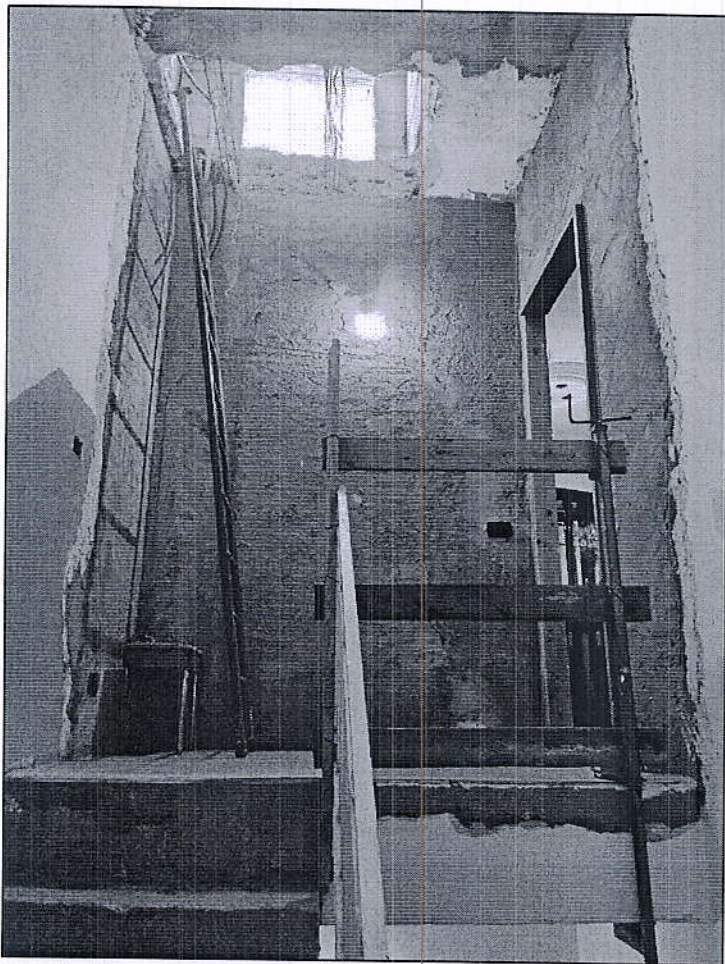


FOTO 8 - ingresso - QUARTO PIANO



FOTO 9 - soggiorno - QUARTO PIANO

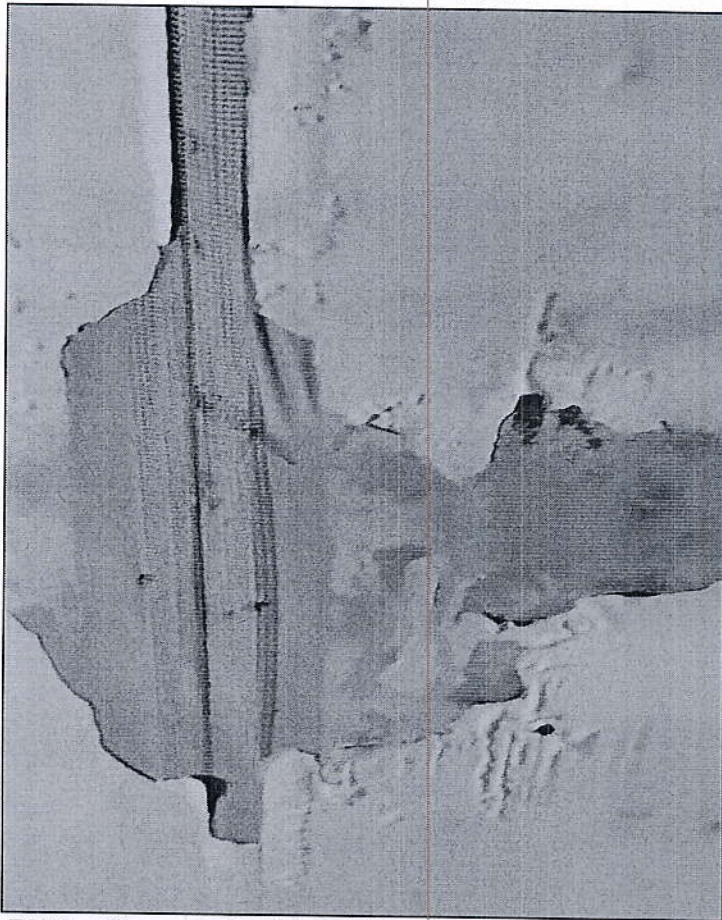


FOTO 10 - particolare tetto - QUARTO PIANO



FOTO 11 - tetto cucina - QUARTO PIANO

TAV.
6

Proceduta 7

Foglio 187 - Part.IIa 952 - sub 7

Dott. Agr. Piero lo Nigro



FOTO 12 - soggiorno - QUARTO PIANO

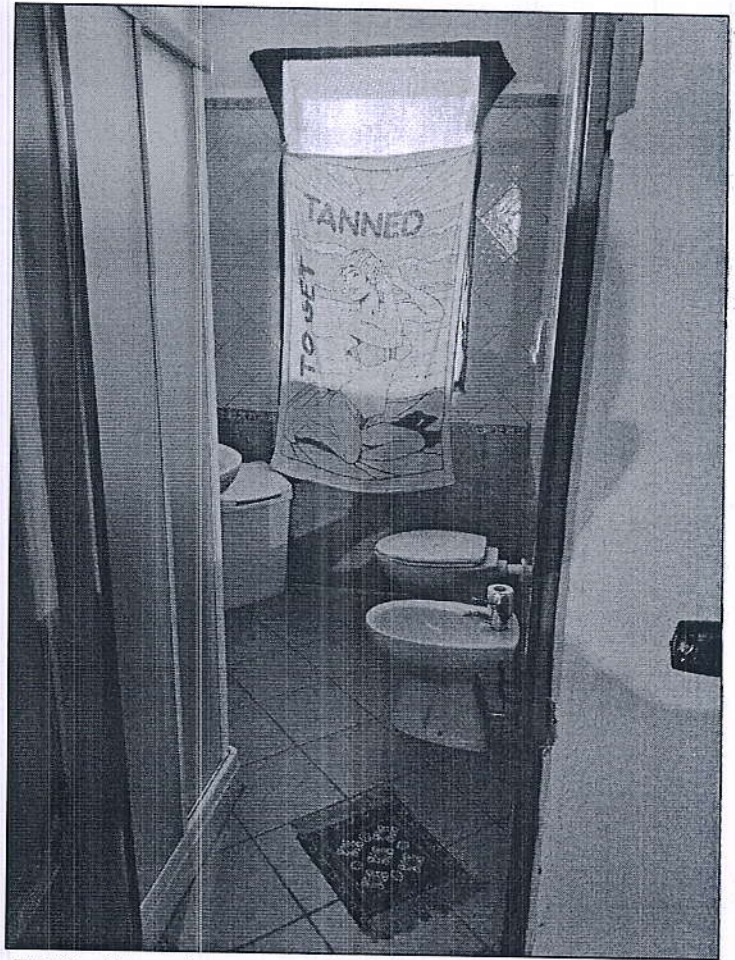


FOTO 13 - bagno - QUARTO PIANO



FOTO 14 - soggiorno - QUARTO PIANO

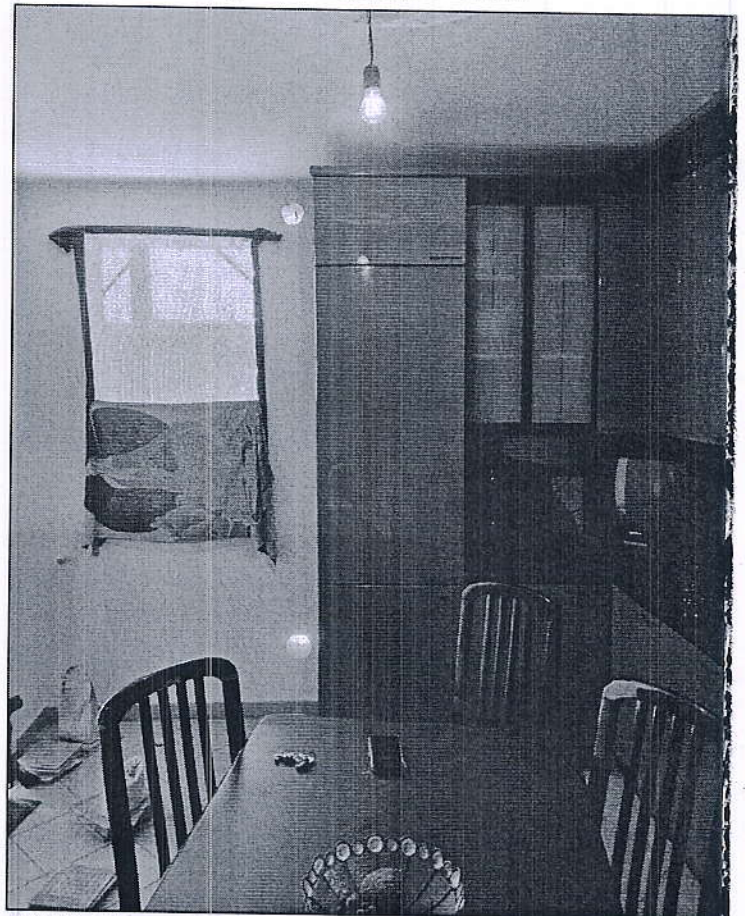


FOTO 15 - cucina - QUARTO PIANO

TAV.
7

Proceduta 7

Foglio 187 - Part.IIa 952 - sub 7

Dott. Agr. Piero lo Nigro



FOTO 16 - QUARTO PIANO

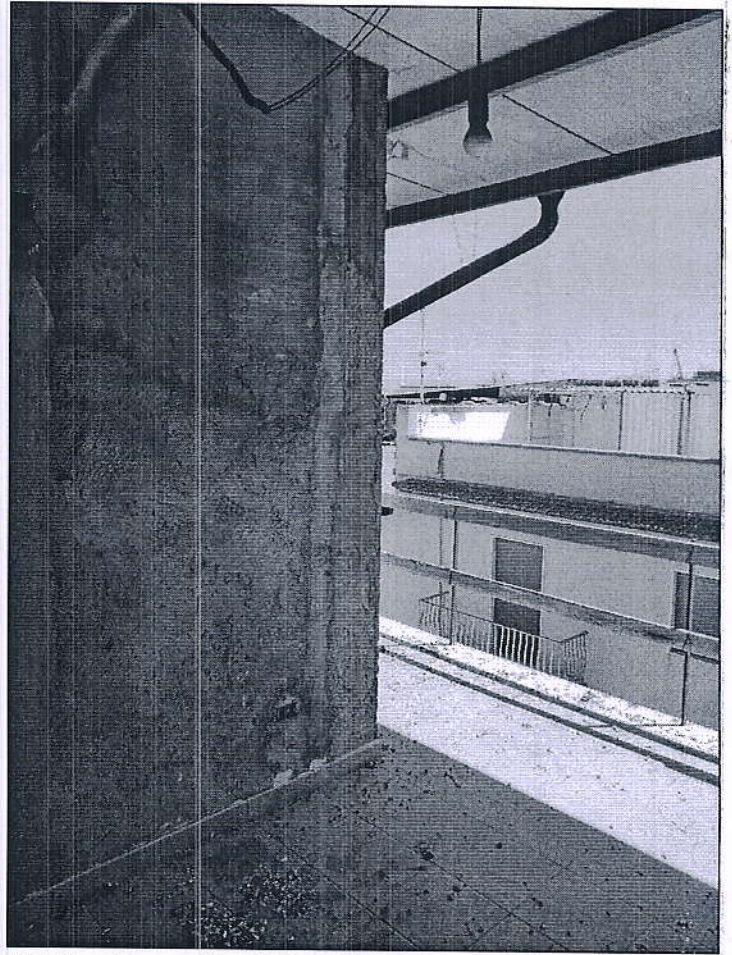


FOTO 17 - QUARTO PIANO



FOTO 18 - QUARTO PIANO

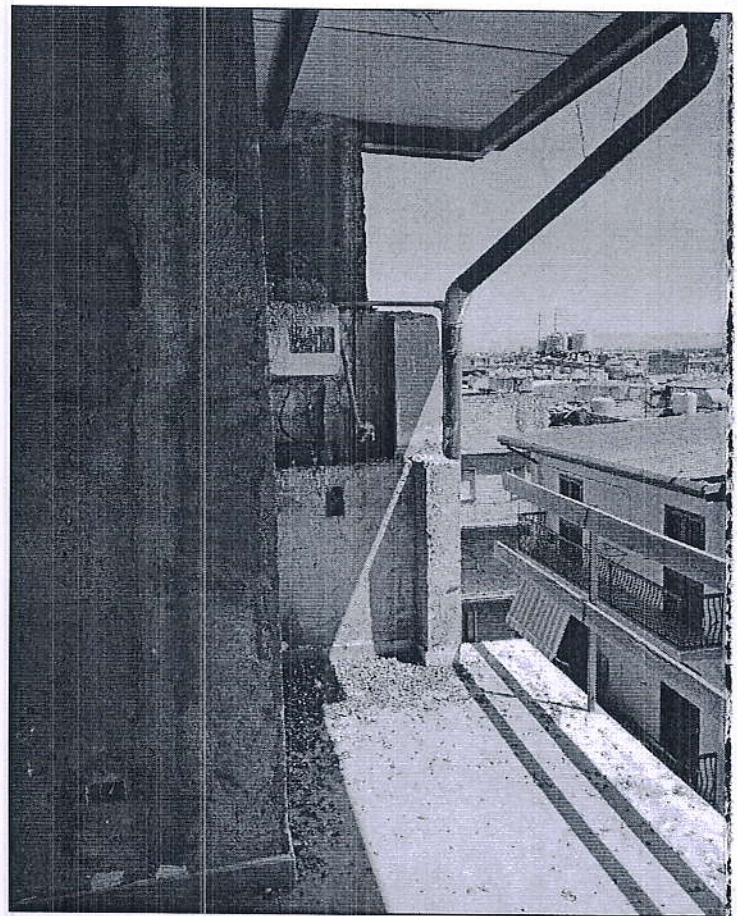


FOTO 19 - QUARTO PIANO

TAV.
8

Proceduta 7

Foglio 187 - Part.IIa 952 - sub 7

Dott. Agr. Piero lo Nigro

STUDIO TECNICO GEOM. G. SPANALATTE

PROGETTO

RICHIESTA SANATORIA AMMINISTRATIVA
FABBRICATO A TERZO E QUARTO PIANO
ATTICO SITO IN GELA VIA RAVENNA 25

DITTA:

[REDACTED]

GELA,

DIS. SCALA 1 : 100

TAV.

IL TECNICO

GEOM. G. SPANALATTE



VIA APPENNINI N. 1

TEL. [REDACTED]

-GELA-

CALCOLO PLANOVOLUMETRICO

ZONA B₂ PRG

$$i = 4 \text{ mc/mq.}$$

VOLUMETRIA CONSENTITA

E' STATA ASSORBITA DAI PIANI INFERIORI.

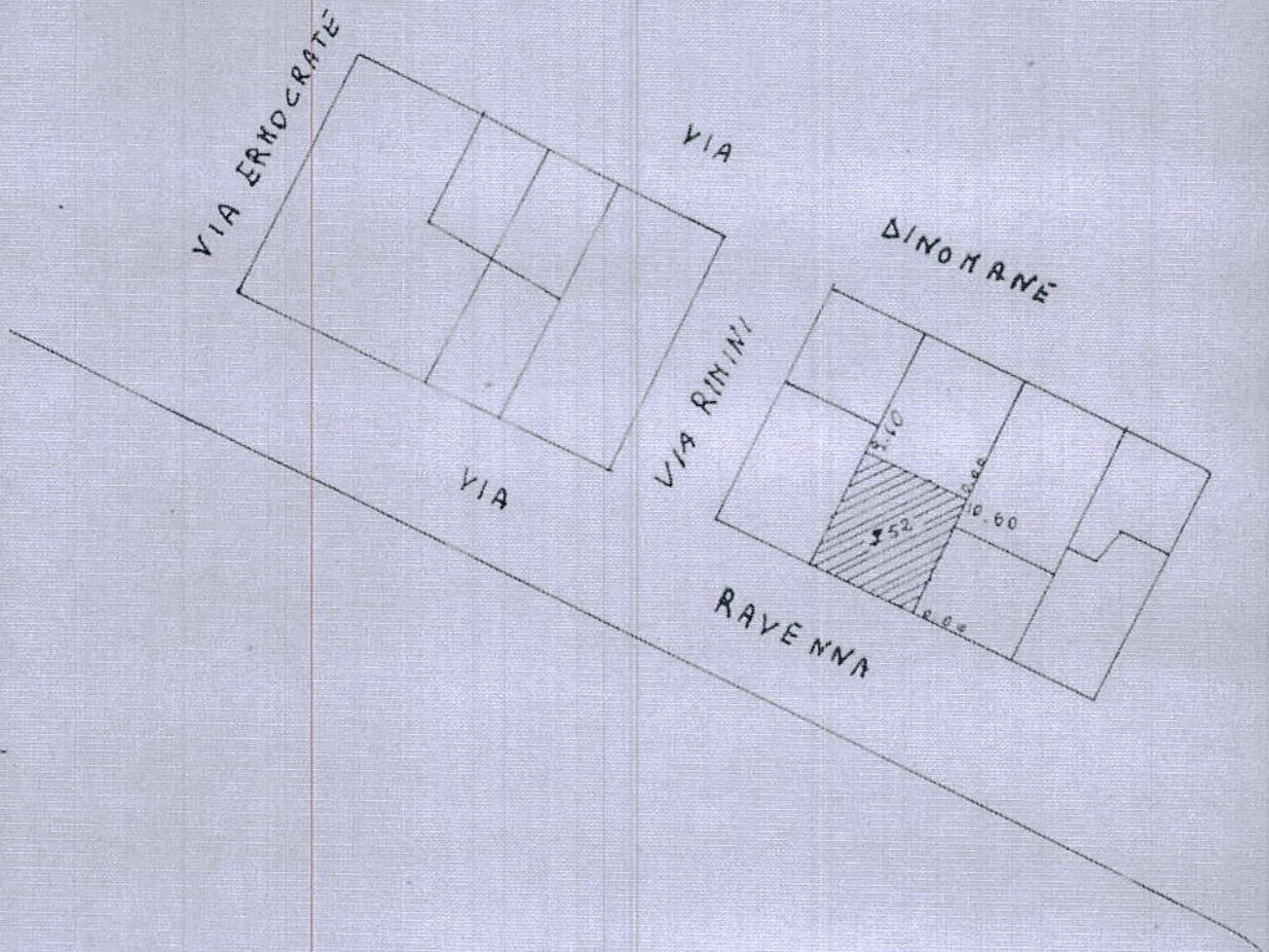
VOLUMETRIA REALIZZATA

$$\text{SECONDO PIANO } S \times h = \text{mq. } 76,00 \times 320 = \text{mc } 243,20.$$

CALCOLO SUPERFICI FINESTRATE ART. 37 R.E.C				
IANO	DIMENSIONI	HQ	SUPERF. FINESTR.	SUPERFICE CONSENT.
BAGNO	1.40 x 3.25	4.55	1.70	0.67
CUCINA	5.05 x 3.00	15.15	3.24	1.89
PRANZO	3.15 x 3.90	12.29	—	1.54
CAHERINO	2.30 x 3.35	7.71	—	0.96
LETTO	4.85 x 3.65	17.70	3.24	2.21

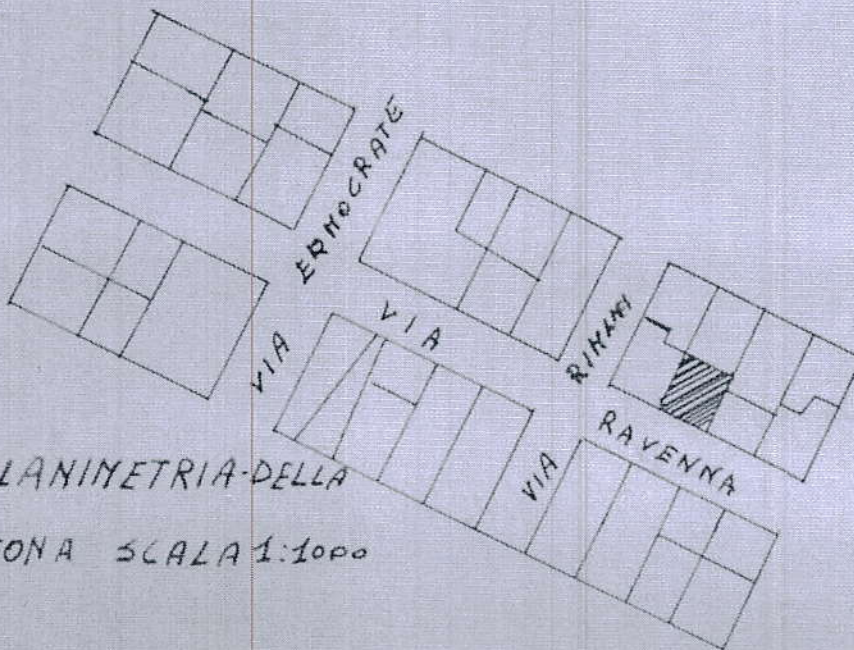
PLANIMETRIA DELLA

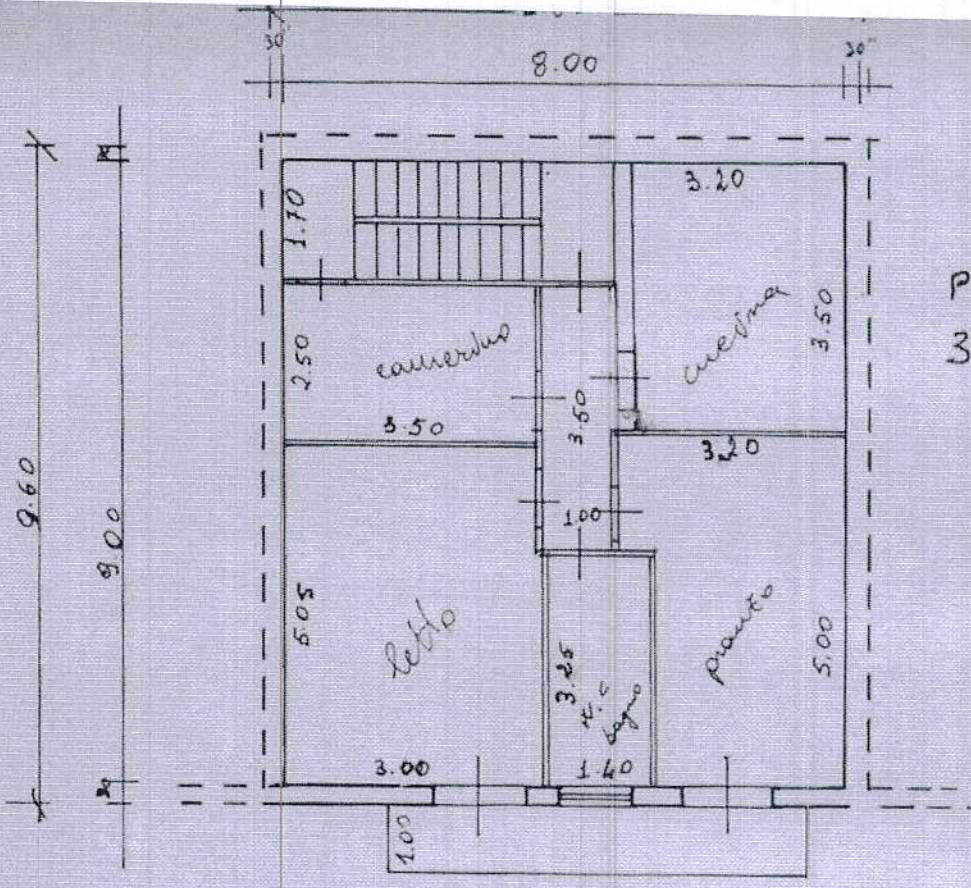
ZONA SCALA 1:500



PLANIMETRIA DELLA

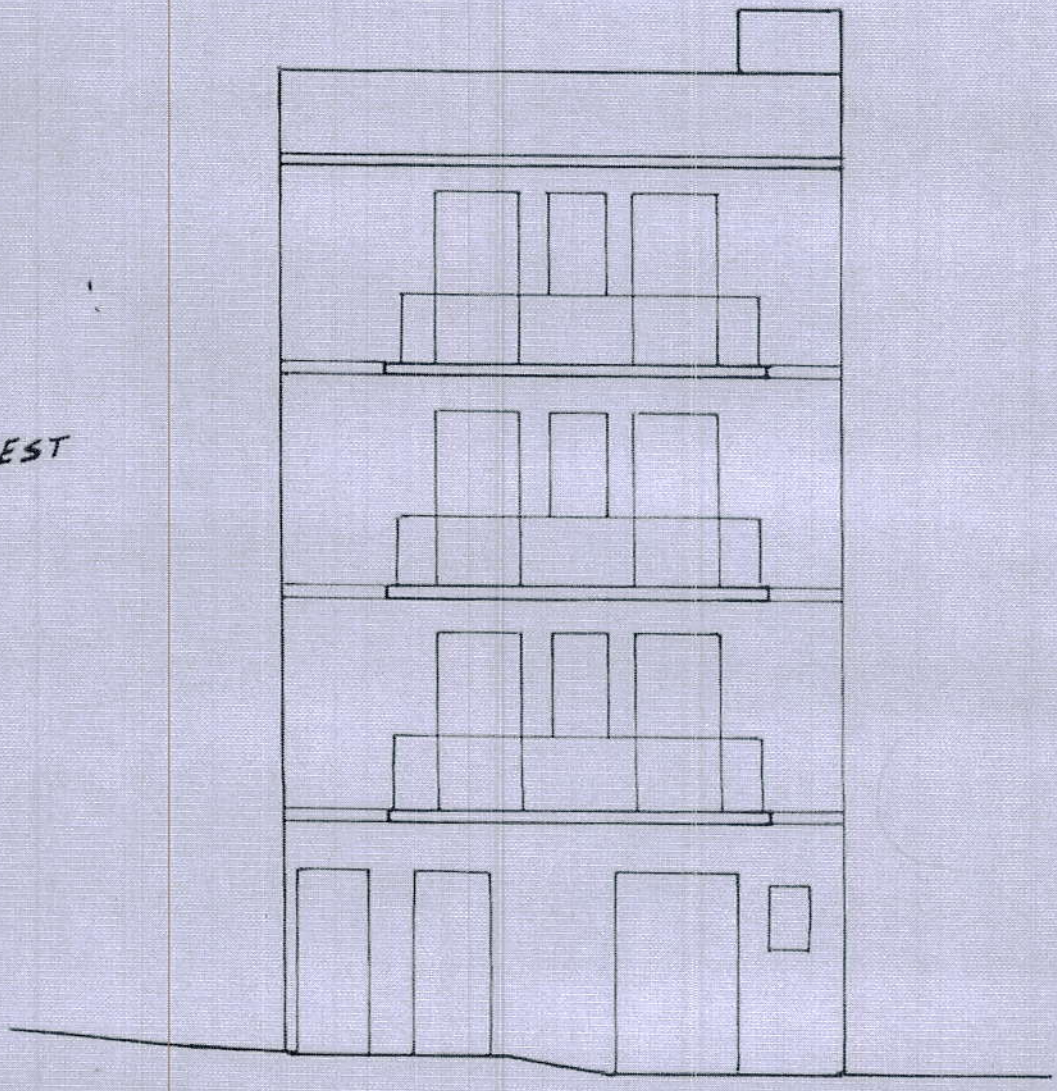
ZONA SCALA 1:1000

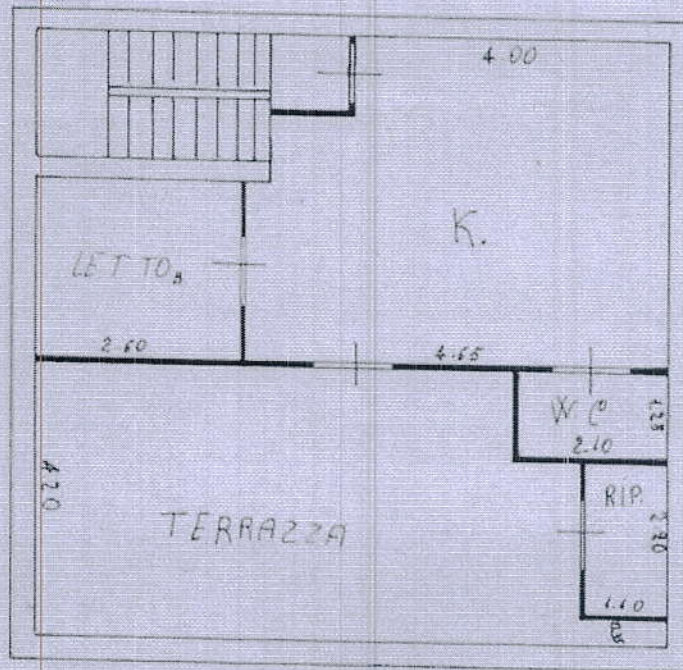




PIANTA
30 PIANO

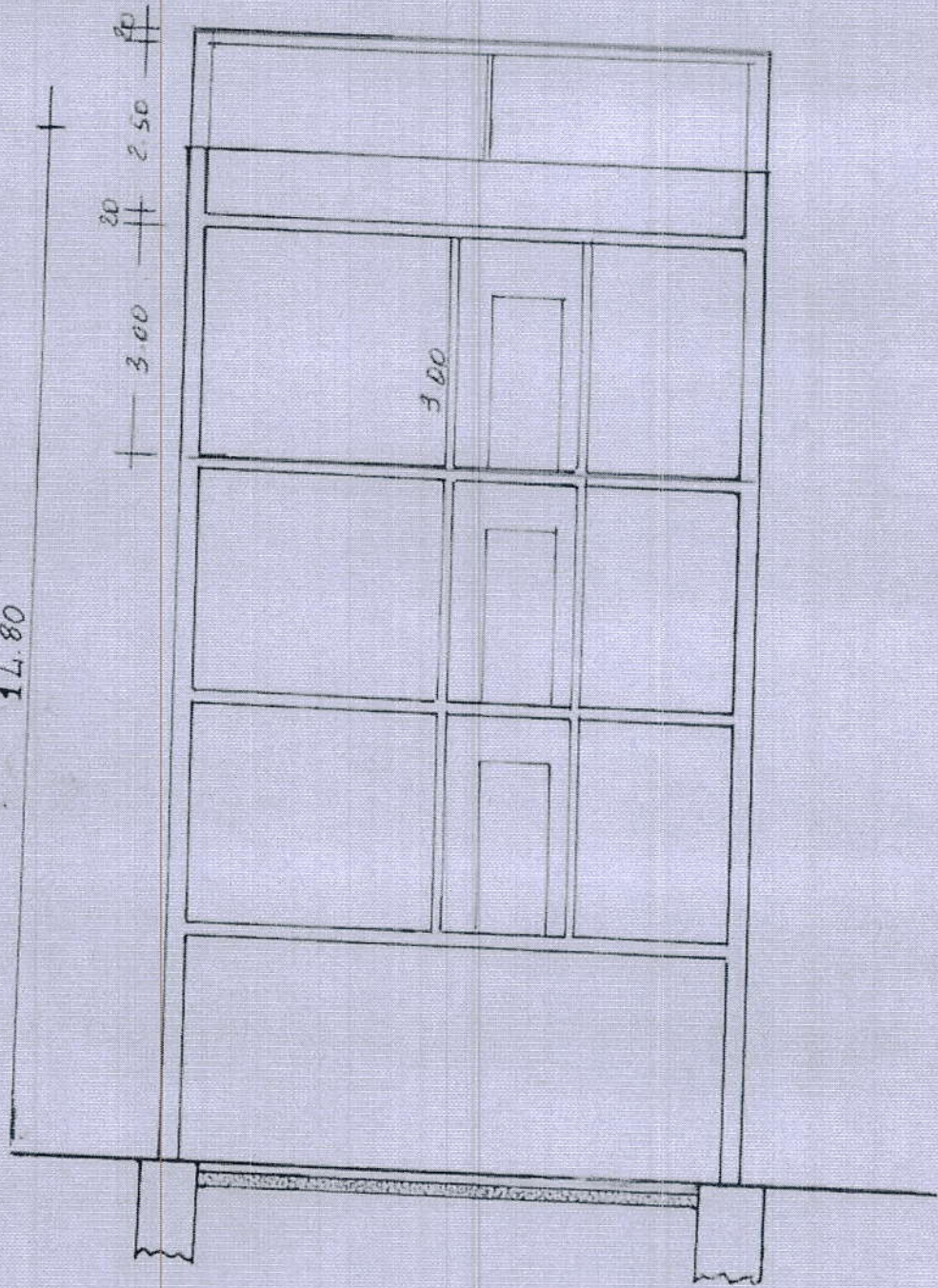
PROSPETTO EST





PIANTA 4° PIANO ATTICO

14.80



SEZIONE